

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 7 mei 2025
ZAAKNUMMER 1781804
BEHANDELD DOOR Rozemarijn de Heer
TELEFOON +31356292615
UW KENMERK
BIJLAGEN PWG Oproep huurbetaling
BETREFT Afhandeling Motie Verlaging maximale huurverhoging (M25-001)

Geachte raadsleden,

In de raadsvergadering van 29 januari 2025 heeft u de [Motie Verlaging maximale huurverhoging \(M25-001\)](#) aangenomen. In de motie verzoekt u het college om zo spoedig mogelijk in gesprek te gaan met de lokale woningcorporaties over een lagere huurverhoging en de raad uiterlijk mei 2025 een terugkoppeling te geven van de uitkomst van de gesprekken. Hierop heeft het college bij de [beantwoording van de art. 41 vragen van fractie Hart voor Hilversum inzake Nationale prestatieafspraken huurtarieven](#) gemeld dat dit onderwerp een agendapunt wordt op het Bestuurlijk Overleg Prestatieafspraken dat op 10 april 2025 is gehouden. Middels deze collegebrief koppelen wij de uitkomst van dit overleg terug aan u en wordt motie M25-001 afgedaan.

Nationale Prestatieafspraken

De lokale woningcorporaties (te weten: G&O, De Alliantie en Dudok Wonen) hebben aangegeven dat zij conform de [Nationale Prestatieafspraken](#) voornemens zijn om een huurverhoging van 4,5% door te voeren voor sociale huurwoningen. De woningcorporaties hebben hun huurdersorganisaties gekend in dit voornemen.

Zorgen over betaalbaarheid

We hebben met elkaar de zorgen van huurders gedeeld over de huurverhoging. Zeker in een tijd waarin het dagelijks leven al flink duurder is geworden. Corporaties hebben begrip voor de zorgen die er bij huurders leven over de toenemende woonlasten.

De huurdersorganisatie maken zich zorgen over de woonlasten van huurders. De stijgende kosten van levensonderhoud en de financiële druk die dit met zich meebrengt, zijn begrijpelijke redenen voor deze zorgen. Een groot deel van de huurders in een sociale huurwoning heeft geen inkomen uit werk, dus zij doen niet mee met de looninflatie. Vaak gaan huurders als eerst bezuinigen op hun boodschappen om toch de huurprijs te kunnen betalen.

Systeem maakt dat woningcorporaties huurverhoging nodig hebben

Woningcorporaties erkennen de zorgen over betaalbaarheid, maar geven aan dat zij de huurverhogingen ook nodig hebben om de stijgende kosten voor het onderhoud en renovatie van bestaande woningen te betalen, om meer nieuwe sociale huurwoningen te bouwen voor de groeiende groep woningzoekenden

en extra inkomsten helpen bij het verduurzamen van woningen, wat uiteindelijk ook de energiekosten voor huurders kan verlagen.

Maatwerk voor huurders die het nodig hebben

Bovendien is er ook een groep huurders, die wel de huurverhoging kan betalen. Dit zijn de zogenaamde goedkope scheefwonders. Volgens onderzoek had in 2023 7% van alle huurders van een sociale huurwoning in Hilversum een hoog inkomen (bron: [WIMRA](#)). Corporaties pleiten dan ook niet voor een generieke huurverlaging, maar passen maatwerk toe voor die huurders, die de huurverhoging echt niet kunnen betalen. Door het maatwerk dat de corporaties bieden komt de totale gemiddelde huurstijging voor iedere corporatie lager uit dan de 4,5%.

Ook vanuit de gemeente zijn er regelingen om de laagste inkomensgroepen te ondersteunen, zodat de lasten betaalbaar blijven. Denk aan het inzetten van maatwerk via bijzondere bijstand, kwijschelding van lokale lasten, en het actief onder de aandacht brengen van landelijke en gemeentelijke regelingen voor minima.

Vroegsignalering en huurachterstanden

Naast maatwerk in de huurverhoging wordt er vanuit de gemeentelijke teams schuldhelpverlening stevig ingezet op de vroegsignalering. Sinds 1 januari 2021 melden woningcorporaties betalingsachterstanden in een vroeg stadium bij de gemeentelijke teams. Hierdoor krijgen gemeenten inwoners met schulden tijdig in beeld en kunnen zij actief schuldhelp aanbieden. Het aandeel huurders met een huurachterstand is gering bij de corporaties, gemiddeld tussen de 0,5% en 1%. We delen dat het belangrijk is om hierin te blijven investeren.

Plafond waarborgfonds verhoogd

Om te zorgen dat corporaties tegen gunstige voorwaarden geldleningen kunnen aantrekken, bestaat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Gemeenten en het rijk staan in de zogenaamde achtervang van het WSW. Als tegemoetkoming in de grote opgaven van de corporaties om te kunnen investeren in de kwaliteit en beschikbaarheid van sociale huurwoningen heeft de gemeente Hilversum ingestemd met de verruiming het maximaal geborgd lening volume.

Onzekerheden

Na het Bestuurlijk Overleg Prestatieafspraken heeft het kabinet de Voorjaarsnota gepresenteerd, waarin staat dat de huren van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 worden bevroren, en dus niet omhooggaan. Dit besluit is nog niet opgenomen in wet- en regelgeving. [AEDES heeft hierop gereageerd](#) dat deze maatregel de investeringscapaciteit van corporaties drastisch beperkt, wat gevolgen heeft voor hun ambities voor verduurzaming en nieuwbouw. Ook de corporaties werkzaam in de Regio Gooi en Vechtstreek hebben eenzelfde signaal afgegeven middels bijgevoegde brief. Welke gevolgen de eventuele huurbevrozing voor Hilversum kunnen hebben, is nog niet bekend.

We blijven de landelijke ontwikkelingen volgen en staan in contact met de woningcorporaties en huurdersorganisaties in onze gemeente. Waar nodig en mogelijk zullen we samen optrekken om onze gezamenlijke ambities, zoals opgeschreven in de Prestatieafspraken te halen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Beste bestuurders, raadsleden en regionale partners,

In de Voorjaarsnota van de coalitiepartijen is vorige week aangekondigd om mogelijk de huren in zowel 2025 als 2026 te bevriezen. Wat voor huurders op het eerste gezicht als een financieel voordeel klinkt, heeft grote gevolgen. Met deze brief vragen we hiervoor aandacht en roepen we op tot steun.

Geen huurverhoging de komende twee jaar: ingrijpende gevolgen voor de gehele volkshuisvesting, van woningzoekenden tot zittende huurders

We kunnen ons voorstellen dat het op een zekere manier een prettige boodschap is: geen huurverhoging. Tegelijkertijd kent de huurbevriezing een andere betekenis. Het betekent namelijk ook:

- Er komt een rem op de verduurzaming, waarmee we hard werken aan het verlagen van woonlasten voor huurders – op korte én lange termijn.
- We kunnen minder en langzamer nieuwbouwwoningen realiseren. Juist die woningen zijn keihard nodig voor mensen zonder woning, of die zoeken naar een beter passende woning.
- Corporaties boeten flink in op het regulier onderhoud van woningen wat ten koste gaat van de huidige huurders.

Slecht nieuws voor woningzoekenden en huurders

Huurbevriezing is niet alleen slecht nieuws voor corporaties. Vooral woningzoekenden en huurders zijn de dupe. Een gemiddelde huurder zou dit jaar een huurverhoging krijgen van ongeveer 30 euro per maand. Waarbij voor lagere inkomens geldt dat deze altijd voor 2/3 wordt opgevangen door een stijging van de huurtoeslag. Dus netto zou de huurverhoging voor deze huurders ongeveer 10 euro per maand zijn. Corporaties kunnen vervolgens met de huurverhoging investeringen doen en zorgen voor een lagere energierekening en een comfortabele, goed geïsoleerde woning. Het ogenschijnlijke voordeel van de huurbevriezing is met name voor de korte termijn, zeker niet voor de lange termijn.

Investeringscapaciteit verdampt

In een persbericht zei Aedes-voorzitter Liesbeth Spies vorige week het volgende: "Als een van deze plannen doorgaat, kunnen de Nationale Prestatieafspraken (NPA) die we met het kabinet maakten over onze investeringen de prullenbak in. Het is funest voor het vertrouwen dat corporaties hadden om samen met het Rijk, overheden en marktpartijen meer woningen te bouwen en te verduurzamen. Zonder huurverhoging in 2026 verdampt tot 2030 maar liefst € 26 miljard aan investeringscapaciteit. Dit betekent dat de nieuwbouw van 90.000 huurwoningen of de isolatie van 750.000 bestaande woningen niet doorgaan. Deze plannen laten huurders én woningzoekenden in de vrieskou staan."

Directe gevolgen voor lokale prestatieafspraken en de woondeal

We vragen u, als lokale bestuurder, deze cijfers goed tot u door te laten dringen. Dit gaat ook over alle gemeenten in de regio Gooi- en Vechtstreek. Als de plannen uit de Voorjaarsnota doorgaan, dan heeft dit directe gevolgen voor lokale prestatieafspraken en de woondeal in de MRA. Corporaties gebruiken elke euro huur voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Zonder huurverhoging worden onze mogelijkheden sterk beperkt. Concrete aantallen berekenen we nu door. Maar we weten dat het om miljoenen euro's gaat. Miljoenen die we niet kunnen steken in het onderhouden en verduurzamen van sociale huurwoningen. Die we niet kunnen steken in de grote nieuwbouwopgave.

Oproep tot steun

Woningcorporaties willen voor iedere gemeente een partner zijn om te zorgen voor betaalbare huurwoningen. De woningcorporaties uit de regio Gooi & Vechtstreek zijn van plan de komende jaren veel geld te investeren in onder andere nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Daarbij is het belangrijk dat we onze financiële continuïteit op langere termijn in de gaten houden. Deze recente ontwikkelingen zetten dit enorm onder druk. Help ons landelijk duidelijk te maken dat wij de middelen keihard nodig hebben om in alle opgaven te voorzien. Benut uw (politieke) contacten om betaalbare, passende en duurzame woningen voor alle inwoners in de regio te garanderen. Nu en in de toekomst.

Namens Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek (PWG),



Maarten van Gessel
Directeur-bestuurder G&O

